Miles de personas a través del país han logrado ser dueños de casa por medio de un préstamo hipotecario residencial conocido como "**préstamos del mercado secundario**" o "subprimario" ("***subprime***"). Estos préstamos han sido un vehículo que ha permitido la expansion de las ventas de casas y, en su mayoría, los prestatarios han logrado cumplir sus obligaciones hipotecarias de pagos, y han podido disfrutar sus nuevos hogares.

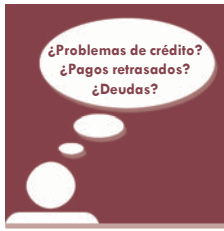
Sin embargo, algunos préstamos subprimarios contienen tasas de interés ajustables que en un relativo corto tiempo pueden aumentar, haciéndole imposible a los prestatarios el honrar sus compromisos de pagos. Algunos prestamistas del mercado secundario de hipotecas y agentes de préstamos, en el proceso de promover este tipo de préstamos, se aprovecharon de consumidores que ahora pueden estar enfrentando pagos atrasados o una ejecución hipotecaria.

Si usted sospecha que ha sido víctima de explotación por un prestamista, comuníquese con el Departamento de Banca y Seguros llamando al **1-800-446-7467**.

Mercados "Primarios" y "Secundarios"

Los términos **"Prime" (Mercado Primario)** y **"Subprime"** ("**Mercado Secundario**" o "**SubPrimario**") se refieren a programas de préstamos hipotecarios que tienen distintas tasas de interés y condiciones de crédito basadas en las calificaciones del solicitante prestatario. Los prestatarios con las calificaciones de crédito más altas y mejores historiales de pagos le plantean poco riesgo a los prestamistas y como resultado generalmente son colocados en el **mercado "primario"** y reciben tasas de interés más bajas.

Prestatarios con calificaciones de crédito más bajas por razones de pagos retrasados, embargos y bancarrotas plantean un riesgo más alto a los prestamistas; y por lo tanto, estos les ofrecen una tasa de interés más alta y son colocados en el **"mercado secundario."**



¿Cómo puedo Saber si Tengo un Préstamo con Condiciones del "Mercado Secundario"?

Los prestatarios pueden desconocer que han sido colocados en el **"mercado secundario."** Si usted tiene una o más de las características de crédito enumeradas en el esquema siguiente, su préstamo puede tener condiciones del "mercado secundario".

- Dos o más dlincuencias de pago de 30 días durante los 12 meses pasados, o una o más delincuencias de 60 días durante los últimos 24 meses;
- Ordenes judiciales, ejecución hipotecaria, embargo, o anulación de deudas en los últimos 24 meses;
- Quiebra (bancarrota) en los últimos 5 años;
- Una calificación de crédito de 620 o menos de acuerdo al "Fair Isaac Credit Corporation" (FICO); y/o
- Una proporción alta de pagos y deudas comparada con sus ingresos, que limita la abilidad de usted pagar los gastos de subsistencia de la familia.

Para Más Información

NJ Department of Banking and Insurance
1-800-446-7467 **www.njdobi.org**

NJ Housing Resource Center
www.njhousing.gov

NJ Housing and Mortgage Finance Agency
1-800-NJ-HOUSE **www.nj.gov/dca/hmfa/**

Homeownership Preservation Foundation
1-888-995-HOPE **www.995hope.org**

Guía Para los Dueños de Casas

MERCADO SECUNDARIO

New Jersey Department of Banking and Insurance

Jon S. Corzine
Gobernador

Steven M. Goldman
Comisionado

Consejos para Prestatarios

1. Cuando esté buscando un Préstamo Hipotecario – ¡Prepárese de antemano y *Siempre lea la "letra pequeña"!*

Para evitar comprar un producto hipotecario que a la larga le resulte en futuros aumentos de pagos u otras condiciones desfavorables, es necesario que usted:

- **Conozca** su **calificación de crédito** de FICO;
- **Pregunte** qué **tipo de riesgo** le ha sido asignado por su prestamista;
- **Aprenda** lo más que pueda sobre el tipo de préstamo que está seleccionando, incluyendo la **tasa de interés y los cargos;**
- **Sepa** si los **pagos mensuales** van a incluir **impuestos y/o seguro;**
- **Asegúrese** de cualquier **reajuste de la tasa de interés** u otros **aumentos en pagos** durante la duración del préstamo;
- **Asegúrese** de cualquier **tasa de interés de "carnada" (tasas atractivas que se ofrecen a pricipio del crédito), o pagos** que **comienzan bajos pero aumentan luego;**
- Tenga cuidado con claúsulas que permitan **aumentos ilimitados** en las cantidades de los pagos;
- Pregunte sobre las **penalidades** en caso de que se **pague el préstamo antes del término acordado.**

Es importante asegurarse que el agente prestamista está titulado por este Departamento o calificado de otra forma. Use la **Búsqueda de Titulados del Departamento (Licensee Search)** en la página **www.njdobi.org.**

2. Si Está Atrasado en los Pagos, o Perdiendo Su Casa Por Retrasos en los Pagos – *¡Llame a su Prestamista o Agente de Crédito!*

Los prestatarios pueden atrasarse en sus pagos por muchas razones legítimas. Sin embargo, la mayoría de los dueños de casa con atrasos en sus pagos y que enfrentan el desahucio de su hipoteca no llaman con anticipación para pedir ayuda que pudo haber evitado el problema. El prestamista necesita saber lo antes posible cuando un pago va a estar retrasado. **(La información para contactarlos aparece en su factura o talón de pago.)**

La mayor parte de los prestamistas están dispuestos a discutir opciones de remedio en vez de una ejecución hipotecaria. Al comunicarse con el prestamista, revise las siguientes alternativas que pueden estar disponibles a los dueños de casa con pagos atrasados o que enfrentan una ejecución hipotecaria:

- ***Indulgencia*** – El prestamista puede llegar a un acuerdo de posponer pago(s) hasta que el prestatario pueda hacer otros arreglos.
- ***Rehabilitación*** – Un plan de pago de sumas más altas hasta que la cuenta esté al día.
- ***Repago de Deuda Hipotecaria*** – Prestamistas frecuentemente acceden a nuevos planes de pagos que puedan agregar el monto de los retrasos a pagos futuros que estén al alcance de su bolsillo.
- ***Refinanciamiento*** – Otra opción puede ser el conseguir un nuevo préstamo con la misma u otra entidad financiera que agregue el monto de los retrasos a la obligación original y extiende el término de pago.

Si se le hace imposible llegar a un acuerdo con su prestamista, usted debe buscar consejería legal o contactar a un consejero de crédito y/o a un ajustador de deudas.

Para obtener una lista de entidades gubernamentales y organizaciones no-pecuniarias, incluyendo consejeros de crédito y/o ajustadores de deudas titulados, que puedan proporcionar asistencia o asesoramiento financiero, visite la página web del Departamento:

www.state.nj.us/dobi/division_consumers/

Si usted elige los servicios de un abogado, asegúrese que él/ella tiene experiencia con ejecuciones hipotecarias y que conoce bien los derechos de los prestatarios bajo las leyes del estado de *(New Jersey Fair Foreclosure Act)*.

3. ¡Cuídese de no caer presa de Estafadores que Ofrecen "Asistencia" Para Evitar el Embargo de su Propiedad!

Evite los **"especialistas de ejecución hipotecaria"** que le prometen mantenerlo viviendo en su casa. Estos no están titulados por el Departamento de Banca y Seguros (DOBI), cobran honorarios excesivos, y proveen servicios que no le ayudan efectivamente a evitar el embargo de su propiedad.

Evite transacciones de **"arrendamiento/readquisición"** en las cuales le ofrecen que venda su casa a un inversionista por un valor igual al balance de su hipoteca. Típicamente, después que usted entrega su título de la propiedad, entra en un contrato de arrendamiento con el inversionista que le provee a usted, ahora como arrendatario, la opción de comprar de nuevo la casa al final del término del arrendamiento. En muchos casos, la renta es exhorbitante, el inquilino no puede hacer los pagos y acaba siendo expulsado de la propiedad; en otros casos, el precio de la readquisición es tan alto que el inquilino no puede costear la compra. El inversionista puede suspender los pagos de su propia hipoteca, y este puede terminar bajo una ejecución hipotecaria. En todos estos casos, usted como el propietario original, acaba perdiendo su casa y la equidad que había establecido en la propiedad.